Baugenossenschaft Lahr eG

Geschäftsbericht 2024 der Baugenossenschaft Lahr eG

Bericht des Vorstandes 2024

A) Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft Lahr eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dafür investiert die Genossenschaft seit Jahren hohe Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Objekte. Die Gesellschaft betätigt sich fast ausschließlich auf dem Gebiet der Verwaltung eigener Mietwohnungen und bewirtschaftet in Lahr rund 730 Wohnungen. Die Genossenschaft wurde am 29. April 1920 gegründet.

B) Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führte nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2024 mit rund 46,1 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Mrd. € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Mrd. €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Millionen ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Millionen ansteigen.

Wohnungsmarkt Lahr

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist weiterhin angespannt, die Anzahl der Wohnungssuchenden übersteigt das örtliche Wohnungsangebot. In Folge des Nachfrageüberhangs an Wohnungen ist zu beobachten, dass die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und auch bei der Wiedervermietung von Wohnungen in den vergangenen Wirtschaftsjahren angestiegen sind.

C) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Lahr eG im Jahr 2024 ist positiv gewesen, es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 801 verbucht. Das Jahresergebnis liegt geringfügig über dem geplanten Ergebnis. Zu dem höheren Ergebnis haben verschiedene Faktoren geführt. Im Wesentlichen sind jedoch die Aufwendungen für Instandhaltung niedriger ausgefallen als prognostiziert. Das Leistungsspektrum der Baugenossenschaft Lahr eG umfasst die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Bereiche, zu denen die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Genossenschaftswohnungen gehört.

1.) Instandhaltung und Modernisierung

Die nachhaltige Renovierung gehört zu den Schwerpunkten der Baugenossenschaft, denn nur durch Erhalt und Wertsteigerung der Immobilien können diese auf lange Sicht vermietet werden.

Für Wohnungsmodernisierungen, angefallene Reparaturen und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufwandswirksame € 1,39 Mio. verbucht, davon betreffen rd. T€ 878 Wohnungsmodernisierungen und T€ 512 lfd. Instandhaltungen.

Neben den normalen Instandhaltungen wurde im Berichtsjahr mit der Modernisierung Im Sulzbachfeld 18-22 begonnen. Die Arbeiten waren im Wesentlichen Ende des Jahres abgeschlossen. An Kosten fielen im Berichtsjahr insgesamt € 1,73 Mio. an.

2.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2024 insgesamt einen Immobilienbestand von 733 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2024 weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden bei der Baugenossenschaft nicht. Leerstände entstehen gewöhnlich nur bei Wohnungswechsel und einer damit verbundenen Modernisierung der Wohnung. Die Leerstandwohnungen sind aber normalerweise deutlich vor Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen schon wieder weitervermietet.

Die Fluktuation im Bestand ist von 6,9% auf 5,6% gesunken. Im Jahr 2024 gab es insgesamt 39 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 56.190 m². Die Grundstücksfläche 92.426,00 m², hierin sind noch 10.362 m² Erbbaugrundstücke enthalten und die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 16.327 m² ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaft liegen im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr. Das Mahnwesen wird straff geführt, die Rückstände werden monatlich moniert. Eine Bonitätsprüfung neuer Mieter erfolgt über die Schufa. Auch uneinbringliche Forderungen werden verfolgt und überwacht, wobei die Genossenschaft externe Unternehmen einschaltet.

3.) Neubau

Die Genossenschaft hat Ende des Jahres 2021 mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Ludwig-Frank-Straße 1 in Lahr begonnen. Insgesamt sind 24 Wohneinheiten entstanden.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist Ende des Jahres 2023 erfolgt. Die letzten Wohnungen wurden Anfang des Jahres 2024 an die Mieter übergeben.

Die Neubautätigkeit dient unserer Genossenschaft als Instrument der strategischen Portfoliosteuerung und vergrößert die Angebotsbreite des vorhandenen eigenen Wohnungsbestandes. Die Ergänzung und Verjüngung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierearme Wohnungen gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sind keine weiteren Neubaumaßnahmen in Planung. Die weiterhin hohen Zinsen und Baukosten sowie eine unzureichende Förderung führen im Neubau zu einer unzureichenden Wirtschaftlichkeit. Daher legt die Baugenossenschaft aktuell den Fokus auf die Modernisierung und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

4.) Verwaltung und Personal

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist neben dem geschäftsführenden Vorstand mit drei Vollzeitkräften und drei Teilzeitkräften besetzt.

Neben den Mitarbeiterinnen in der Verwaltung ist noch eine Vollzeitkraft für die Pflege der Außenanlagen sowie eine Teilzeitkraft für die Reinigung des Büros und fünf teilzeitbeschäftigte Hauswarte/Putzkräfte für den Hausbestand zuständig.

Die Mitarbeiterinnen sind hauptsächlich langjährig beschäftigt, die Altersstruktur ist gut gemischt. Durch den Besuch von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten unsere Mitarbeiter ihr Fachwissen vertiefen.

5.) Mitglieder

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2023 fand am 7. November 2024 statt. Die Regularien wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Dem Vorstand wie auch dem Aufsichtsrat wurde die volle Entlastung für das zurückliegende Geschäftsjahr erteilt und somit wurde ihm auch das Vertrauen der Mitglieder ausgesprochen.

Die Mitgliederzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Stand 01.01.2024	1.173 Mitglieder mit	4.809 Anteilen
Zugang 2024	39 Mitglieder mit	137 Anteilen
Abgang 2024	51 Mitglieder mit	195 Anteilen
Stand 31.12.2024	1.161 Mitglieder mit	4.751 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 938.730,88 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 13.017,94 verringert.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	36.694	93,2	35.636	95,8	+ 1.058	+ 3,0
unfertige Leistungen	1.380	3,5	1.210	3,3	+ 170	+ 14,0
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	983	2,5	50	0,1	+ 933	+ 1.866
Flüssige Mittel	308	0,8	303	0,8	+5	+0,2
RAP	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Bilanzsumme	39.365	100,0	37.199	100,0	+2.166	+ 5,8

Kapitalstruktur:	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	970	2,5	1.015	2,7	- 45	- 4,4
- Rücklagen/Bilanzgewinn	13.365	33,9	12.603	33,9	+ 762	+ 6,0
	14.335	36,4	13.618	36,6	+ 717	+ 5,3
Rückstellungen	71	0,2	52	0,1	+20	+38,5
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	23.170	58,9	21.639	58,3	+ 1.531	+ 7,1
erhaltene Anzahlungen	1.368	3,5	1.227	3,3	+ 141	+ 11,5
übrige Verbindlichkeiten	406	1,0	650	1,7	- 244	- 37,5
RAP	14	0,0	13	0,0	+ 1	+7,7
Bilanzsumme	39.365	100,0	37.199	100,0	+ 2.166	+ 5,8

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in diversen Objekten sowie dem Neubau in der Ludwig-Frank-Straße 1 um T€ 3.064 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 1.047 sowie diverse Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 953 aus.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten, denen unter den **erhaltenen Anzahlungen** die Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen hauptsächlich Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von T€ 953.

Zur Veränderung der **flüssigen Mittel** wird auf nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Dem Jahresüberschuss stehen die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr gegenüber. Das **Eigenkapital** erhöhte sich dadurch, die Baugenossenschaft verfügt über eine gute Eigenkapitalausstattung.

Die **Rückstellungen** betrifft u.a. Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von T€ 16,5.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist mit rd. € 2,9 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 1.369 vermindernd aus.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** betreffen weitestgehend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2024	2023	2022	2021
Anzahl eigene Mieteinheiten	**per 31.12.**	733	733	709	709
Wohn- und Nutzfläche m²	**per 31.12.**	56.190	56.161	54.608	54.598
Eigenkapitalquote %	$\frac{Eigenkapital}{Bilanzsumme}$	36,4	36,6	38,8	40,8
Fluktuation % p.a.	$\frac{Wohnungskündigungen}{Anzahl\ Bestandswohnungen}$	5,6	6,9	6,5	8,2
Kaltmiete Wohnung €/m² p.m.	$\frac{Sollmiete\ p.m.}{Wohn-und\ Nutzfläche}$	6,22	5,72	5,44	5,26
Instandhaltungsquote €/m² p.a.	$\frac{Instandhaltungsaufwand\ p.a.}{Wohn-und\ Nutzfläche}$	24,74	24,57	30,18	35,38
Modernisierungsquote €/m² p.a.	$\frac{aktivierte\ Modernisierungskosten\ p.a.}{Wohn-und\ Nutzfläche}$	42,41	33,03	21,27	34,63
Verwaltungskosten €/m² p.a.	$\frac{Verwaltungskosten\ p.a.}{Wohn-und\ Nutzfläche}$	14,57	13,02	12,65	10,90
Zinsquote % p.a.	$\frac{Zinsaufwand}{Mieteinnahmen}$	6,6	5,5	3,7	3,6
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{Tilgungsaufwand}{Mieteinnahmen}$	32,5	33,2	29,9	28,9
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{Abschreibungen}{Mieteinnahmen}$	24,8	22,8	23,7	24,7

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2024 T€	**2023 T€**
Jahresüberschuss	801,4	883,7
+ Abschreibungen Anlagevermögen	1.046,6	889,9
+ Abschreibungen Mietforderungen	14,4	0,0
+/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	18,1	0,0
+/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0,0	-128,3
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,0	-0,8
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	-163,5	-78,0
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	-101,3	240,6
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	259,8	188,9
+ Ertragssteueraufwand	1,4	0,0
- Ertragssteuerzahlung	0,0	-0,4
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.876,9**	**1.995,6**
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-3.057,8	-5.083,1
- Zinserträge	-0,1	0,3
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	4,6
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-3.057,9**	**-5.078,2**
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.898,5	4.854,3
- Planmäßige Tilgungen	-1.368,6	-1.254,2
- Zinsaufwendungen	-259,7	-189,2
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	-45,1	3,0
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	15,4
- KfW-Tilgungszuschüsse	0,0	-307,2
- Gezahlte Dividenden	-38,9	-38,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.186,2**	**3.083,2**
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	**5,2**	**0,6**
Finanzmittelfonds zum 1.1.	303,6	303,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**308,8**	**303,6**

Der planmäßige Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war fortlaufend gesichert, die Finanzlage der Genossenschaft ist stabil, die Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Dies ist auch für die Zukunft gewährleistet.

4.) Ertragslage

Die Ertragslage der einzelnen Betriebsbereiche stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	**2023 T€**	**Veränderung T€**
Hausbewirtschaftung	1.496,0	1.365,9	130,1
Photovoltaik	9,0	8,2	0,8
Kapitaldienst	-2,9	-2,6	-0,3
Summe	**1.502,1**	**1.371,5**	**130,6**
Verwaltungskosten	-818,5	-731,3	-87,2
Betriebsergebnis	**683,6**	**640,2**	**43,4**
Übrige Rechnung	119,7	243,6	-123,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,9	-0,1	-1,8
= Jahresüberschuss	**801,4**	**883,7**	**-82,3**

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Mieterlöse. Gegenläufig wirkten sich insbesondere erhöhte Abschreibungen auf Wohnbauten, gestiegene Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung sowie erhöhte Zinsen für die Finanzierung des Anlagevermögens aus.

Die **Verwaltungskosten** sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die **Ertragslage** stellt sich unter Berücksichtigung der derzeit überdurchschnittlich hohen Investitionen weiterhin positiv dar.

E) Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht

Wie auch in der Vergangenheit werden die Entwicklung und die Instandhaltung des eigenen Hausbestandes sowie dessen Vermietung der Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein. Das Ziel die Wohnungen, die Gebäude und das Wohnumfeld nachhaltig zu modernisieren und instand zu setzen hat für uns immer oberste Priorität, um damit die Vermietbarkeit auch langfristig zu gewährleisten. In den kommenden Jahren sind deswegen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft gut durch die Vorjahreskrisen gekommen ist, steht die Branche nun vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen. Das Grundbedürfnis nach bezahlbarem Wohnen besteht unverändert und in hohen Maßen weiter. Jedoch haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Neben den Herausforderungen der notwendigen Dekarbonisierung führen gleichzeitig die erheblich gestiegenen Zinsen, die sich verstetigende Inflation sowie die unzureichende Förderung zu einem veränderten Marktumfeld.

Bei der Fluktuation wird ein niedriger Wert gemäß dem Vorjahresniveau erwartet. Die Mieterträge und Umlagen werden im Jahr 2025 moderat ansteigen. Um die Wohneinheiten in einem guten Zustand zu erhalten und im Hinblick auf die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wird die Baugenossenschaft wieder erheblich investieren.

Im Jahr 2025 ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Quartier Im Sulzbachfeld/Beethovenstr./Tramplerstr. eine Modernisierung der Außenanlage geplant. Dabei werden 14 neue Außenstellplätze errichtet, damit die angespannte Parksituation im Quartier etwas entlastet werden kann. Weiterhin werden Mietergärten angelegt werden und ein Spielplatz mit großzügigen Freiflächen und Sitzmöglichkeiten für die Mieter erstellt.

Zur Finanzierung von Maßnahmen müssen weitere Fremdmittel aufgenommen werden, was allerdings angesichts der Eigenkapitalquote sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Baugenossenschaft kein Problem darstellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Zahl von Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln müssen wir für das Jahr 2025 mit weiterhin hohen Instandhaltungsaufwendungen rechnen. Auch die Zinsquote wird aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus weiter steigen. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung erwartet der Vorstand für 2025 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 600. Grund für die vermehrten Wohnungsmodernisierungen ist, dass eine hohe Anzahl von langjährigen Mietern verstorben ist oder ins Pflegeheim mussten.

F) Chancen- und Risikobericht

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist nicht gefährdet, da die Immobilien langfristig finanziert sind. Der Finanzierungsbereich ist Schwerpunkt des Risikomanagements, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Das Risiko steigender Zinsen bei Zinsänderung des Fremdkapitals ist durch die Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert, auch sind die Zinsbindungsfristen durch die Darlehensstruktur überschaubar. Die Zinsbindungen werden kontinuierlich überwacht um somit auf evtl. Zinssprünge frühzeitig reagieren zu können. Bei sehr stark steigenden Zinsen könnte sich eventuell die Ausführung von größeren Sanierungen zeitlich nach hinten verschieben – mehr aber auch nicht. Die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können aus den laufenden Erträgen gedeckt werden. Das Risiko aus Zinsänderungen wird von uns daher als gering eingestuft.

Es besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen. Zudem gehört die Baugenossenschaft Lahr eG eher zu den günstigeren Anbietern auf dem Mietwohnungsmarkt, dies wird auch langfristig so bleiben – bei gleichzeitiger Modernisierungstätigkeit im Bestand. Die Mieterlöse verteilen sich auf eine Vielzahl von Mietern, so dass einzelne Ausfälle von Mieten nicht ins Gewicht fallen. Das Vermietungsrisiko ist daher auch als gering einzustufen. Erlösschmälerungen aus Mietausfällen sind und werden weiterhin von untergeordneter Bedeutung bleiben. Ebenso ist das Risiko aus Forderungsausfällen sehr überschaubar.

Auch wenn sich die Energiepreise gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert haben, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen.

Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird reduziert durch Investitionen und Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie Optimierungen der Arbeitsabläufe. Dem Rechtsrisiko wird durch die weitgehende Verwendung standardisierter Formulare begegnet. Die fortlaufende Rechtsprechung kann bestehende Verträge beeinträchtigen. Bei Rechtsstreitigkeiten werden externe Dienstleister rechtzeitig in die Abwicklung eingebunden.

Risiken bestehen zukünftig insbesondere in Zusammenhang mit den umfangreichen Modernisierungsinvestitionen im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie, die die Baugenossenschaft geplant hat. Die Baugenossenschaft bezieht eine Vielzahl von Leistungen aus dem regionalen Bau- und Ausbauhandwerk. Es besteht die Möglichkeit das Bauleistungen nur zu höheren als geplanten Preisen bezogen werden können, und dass es bei der Ausführung von Maßnahmen zu Verzögerungen kommt, die sich wiederrum nachteilig auf die Kosten auswirken.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die grundlegenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, z.B. durch Zuwanderung und eine Zunahme von Single-Haushalten.

Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Beziehern staatlicher Unterstützung sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch langjährig erhebliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung wird das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktstellung verfügen.

Weiterhin können Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten einen höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung zur Folge haben.

Wesentliche Risiken, die eine Beeinträchtigung oder eine Gefährdung des Fortbestandes der Genossenschaft beinhalten, sind nicht zu erkennen. Die hohen Investitionen tragen zu einem langfristig positiven Geschäftsverlauf bei.

Unsere Planungen sehen vor, dass auch zukünftig in den Bestand investiert werden soll. Es müssen aufgrund der notwendigen Dekarbonisierung des Gebäudebestandes auch mittelfristig erhebliche Investitionen insbesondere in die Heizungstechnik erfolgen, damit die Ziele der Klimaneutralität verfolgt werden können. Mittelfristig wird dies dazu führen, dass die Eigenkapitalquote weiter absinken wird und die Jahresüberschüsse möglicherweise geringer als in der Vergangenheit ausfallen werden. Gegebenenfalls kann es in einzelnen Jahren sogar zu weiteren Jahresfehlbeträgen kommen, was aber angesichts der bestehenden Rücklagen für die Genossenschaft verkraftbar ist. Kurz- und mittelfristig belasten diese hohen Ausgaben zwar die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, aber langfristig sind die Investitionen in den Bestand für die Baugenossenschaft wichtig und notwendig um weiterhin angemessene, zeitgemäße sowie preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.

Erbbaugrundstücke

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet insgesamt 10 Objekte mit 92 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken. Davon bestehen bei zwei Objekten mit 32 Wohnungen seitens der Genossenschaft nach Auslaufen der Erbbaurechte jeweils eine Kaufoption für die Grundstücke.

G) Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

H) Dank und Anerkennung

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die sich für die Aufgaben und Ziele der Baugenossenschaft Lahr eG engagiert eingesetzt haben, insbesondere bedanken wir uns

- bei allen Mietern und Mitgliedern, die uns in unserer Tätigkeit bestärken, uns unterstützen, uns die Treue halten und uns Jahr für Jahr ihr Vertrauen aussprechen.
- bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit, die mit großem Engagement bewältigt wurde, durch ihre Leistung und ihren Einsatz konnten die gesteckten Ziele erreicht und das Jahr 2024 erfolgreich abgeschlossen werden,
- bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung in wichtigen Entscheidungsprozessen,
- bei unseren Geschäftspartnern, die sich mit ihrem Wissen und Können für die Betreuung des Wohnungsbestandes einsetzen.

Lahr, den 30. Mai 2025

Der Vorstand:

gez. Christian Thoma gez. Michael Lutz